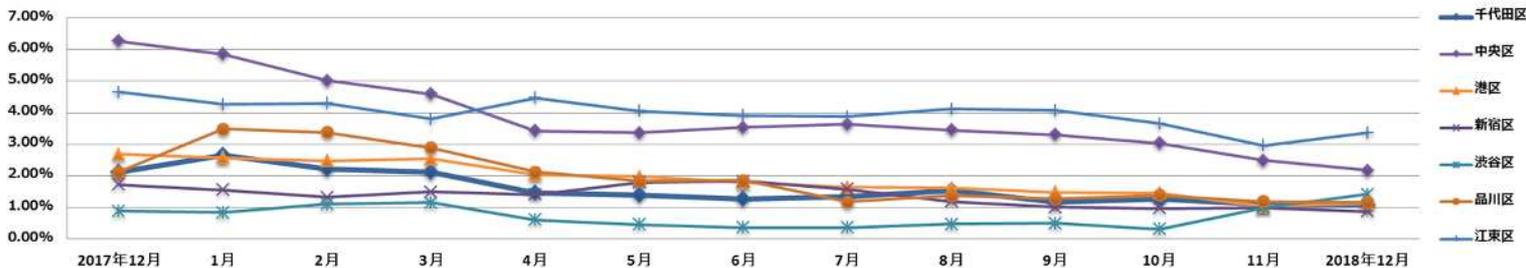


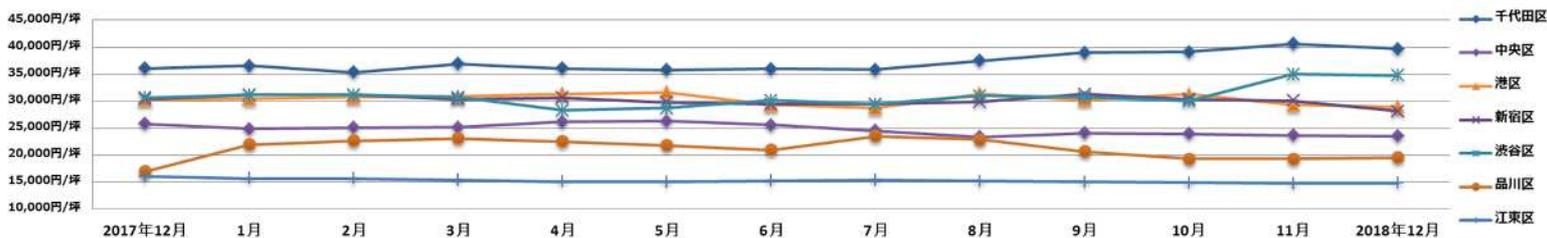
# 2018年12月末時点 大型オフィスビル空室率 東京主要7区集計

2018年12月末日時点の東京都心の主要大型ビル（延床3千坪以上）の空室率・平均募集賃料を調査致しました。  
 当社独自の調査による東京主要7区平均は、空室率1.40%、平均募集賃料26,843円/坪となります。

## 【東京主要7区 空室率 推移(区別)】



## 【東京主要7区 平均募集賃料 推移(区別)】



## 【東京主要7区 空室率・平均募集賃料 推移(区別)】

	2017.12	2018.1	2018.2	2018.3	2018.4	2018.5	2018.6	2018.7	2018.8	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12	前月比	前年同月比	
空室率	千代田区	2.13%	2.65%	2.21%	2.11%	1.46%	1.39%	1.27%	1.34%	1.53%	1.18%	1.27%	1.11%	1.07%	-0.04%	-1.06%
	中央区	6.27%	5.85%	5.02%	4.59%	3.43%	3.36%	3.53%	3.63%	3.45%	3.30%	3.04%	2.49%	2.18%	-0.31%	-4.09%
	港区	2.69%	2.57%	2.48%	2.54%	2.04%	1.98%	1.79%	1.64%	1.62%	1.48%	1.46%	1.03%	1.13%	0.10%	-1.56%
	新宿区	1.72%	1.56%	1.33%	1.49%	1.41%	1.80%	1.84%	1.58%	1.19%	1.01%	0.97%	1.00%	0.88%	-0.12%	-0.84%
	渋谷区	0.89%	0.84%	1.11%	1.16%	0.61%	0.46%	0.36%	0.36%	0.48%	0.50%	0.32%	1.00%	1.42%	0.42%	0.53%
	5区	2.90%	2.93%	2.61%	2.55%	1.93%	1.92%	1.84%	1.80%	1.78%	1.58%	1.54%	1.30%	1.28%	-0.02%	-1.62%
	品川区	2.13%	3.49%	3.38%	2.89%	2.13%	1.83%	1.86%	1.18%	1.37%	1.28%	1.38%	1.19%	1.17%	-0.02%	-0.96%
江東区	4.65%	4.27%	4.30%	3.80%	4.47%	4.06%	3.91%	3.87%	4.12%	4.07%	3.66%	2.97%	3.37%	0.40%	-1.28%	
7区	2.95%	3.07%	2.80%	2.67%	2.12%	2.05%	1.97%	1.87%	1.89%	1.71%	1.66%	1.39%	1.40%	0.01%	-1.55%	
平均募集賃料	千代田区	36,078	36,541	35,331	36,890	36,057	35,745	35,970	35,814	37,479	38,966	39,131	40,608	39,693	-915	3,615
	中央区	25,824	24,882	25,084	25,144	26,130	26,323	25,577	24,529	23,362	24,104	23,924	23,636	23,512	-124	-2,312
	港区	30,192	30,420	30,712	30,860	31,331	31,631	29,318	28,714	31,361	30,239	31,265	29,277	28,959	-318	-1,233
	新宿区	30,342	31,145	31,115	30,372	30,636	29,824	29,406	29,420	29,841	31,311	30,372	30,091	28,150	-1,941	-2,192
	渋谷区	30,660	31,115	31,177	30,713	28,287	28,688	30,152	29,454	30,981	30,705	30,027	34,977	34,739	-238	4,079
	5区	29,943	30,321	30,060	30,447	30,537	30,544	29,309	28,808	29,968	29,973	30,486	30,675	30,216	-459	273
	品川区	16,980	21,971	22,708	23,122	22,526	21,851	20,965	23,517	22,893	20,681	19,310	19,317	19,554	237	2,574
江東区	16,080	15,712	15,705	15,448	15,157	15,030	15,295	15,428	15,179	15,067	14,941	14,763	14,810	47	-1,270	
7区	27,524	27,937	27,589	28,152	27,460	27,679	26,444	26,544	27,296	27,027	27,334	27,456	26,843	-613	-681	

### 【考察】

- 2018年12月末日時点の東京主要7区の平均空室率は1.40%（前月比：+0.01%）、同じく主要5区については、1.28%（前月比：-0.02%）となりました。平均募集賃料については、東京主要7区では前月比：-613円/坪、主要5区では、前月比：-459円/坪となりました。
- 区に見ると、千代田区では大丸有エリアで複数の比較的高い賃料水準の募集が終了した影響で空室率は前月比-0.04%、平均募集賃料は-915円となりました。新宿区では西新宿エリアで新宿区の募集賃料を牽引していた大規模物件の募集が終了した影響で空室率は前期比-0.12%、平均募集賃料は-1,941円となりました。
- 2019年の大型オフィスビルの新規供給量は、約30万坪と平年並みの見込みとなっています。2012年12月から続く景気回復は、いざなぎ景気を超える戦後2番目の長さとなり、景気の拡大を背景とした企業の移転ニーズは依然底堅く、東京オフィスマーケットの空室率は低下基調を維持しています。2018年の竣工物件の多くで募集床が消化され高い稼働率となっている中、旺盛な移転ニーズの受け皿として2019年の竣工予定物件においても既に内定・成約が進みつつあります。米中間の貿易摩擦や10月に予定されている消費税増税等、経済情勢の懸念事項を孕みつつも、当面の空室率は低水準で推移するものと予想されます。

### 【TOPICS】

#### ■ 移転情報

- ・ALBERT（新宿区西新宿）  
→新宿フロントタワー（新宿区北新宿）  
約511坪（賃貸面積）

- ・西松建設（港区虎ノ門）  
→虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー（港区虎ノ門）  
1,800坪（賃貸面積）

- ・三井住友DSアセットマネジメント（港区愛宕）（千代田区霞が関）  
→虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー（港区虎ノ門）  
3,220坪（賃貸面積）

- ・コアスタッフ（豊島区高田）  
→ダイヤゲート池袋（豊島区南池袋）  
約640坪（賃貸面積）



当社では、今後とも継続的に定点調査を行い、集計結果をご案内して参ります。集計の前提は、次の通りとなります。

【調査対象ビル】 ■ 1,011棟 2018年12月末日時点 調査対象ビルは当社社内データに登録されているビル、且つ、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、江東区に調査時点で竣工している延床3,000坪以上のテナントビルを対象としております。但し、通常のオフィス賃貸市場において特別な事情があると判断されるビルについては、その対象から除外しております。

【空室率】 ■ 空室率の計算は、対象建物における募集面積を貸付有効面積で除しています。 ■ 募集面積は、12月末日時点で募集している区画を対象としております。

■ 貸付有効面積は原則貸主公開の情報及び当社調査による実数に基づいております。但し、調査結果が不明である場合には、同規模建物における実数値から求められたレンタル比率（貸付有効面積/延床面積）を適用し集計致しました。

【平均募集賃料】 ■ 募集賃料の計算は、12月末日時点で募集している区画の条件を加重平均してしております。 ■ 調査対象ビルにより共益費方式の採用・不採用に差があることから、平均募集賃料は共益費を含むものと致します。（除く消費税）